

# Exposé

## Wohnung in Hanau

**Altbau mit Charakter: Großzügiges Wohnen & Arbeiten  
auf 140 m<sup>2</sup> – mit 3 Balkonen – ruhig & zentral**



Objekt-Nr. OM-429263

### Wohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
D. Münzenmayer

63450 Hanau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1915	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung im 1. Obergeschoss einer liebevoll kernsanierten Villa ist mehr als ein klassischer Wohnraum – sie ist ein Ort für Menschen, die Großzügigkeit, Ästhetik und Flexibilität im Alltag schätzen.

Auf rund 140 m<sup>2</sup> verbindet sich stilvoller Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort: hohe Decken mit feinem Stuck, durchgängiger Parkettboden und lichtdurchflutete Räume schaffen eine Atmosphäre, die Ruhe ausstrahlt und gleichzeitig inspiriert.

Drei Balkone eröffnen zu jeder Tageszeit ihren eigenen Rückzugsort – ob mit Blick in den ruhigen Garten oder zur gegenüberliegenden Kinzig mit ihrem gewachsenen Baumbestand. Ein seltenes Plus an Lebensqualität in dieser Lage.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche mit direktem Balkonzugang – ein Ort für gemeinsames Kochen, lange Abende und entspannte Gespräche. Hier trifft Alltag auf Lebensqualität.

Ein besonderes Raumgefühl entsteht im offenen Wohn- und Essbereich, der sich über zwei Ebenen erstreckt und der Wohnung eine fast loftartige Großzügigkeit verleiht. Ob als repräsentativer Wohnbereich, stilvoller Essplatz oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die Nutzungsmöglichkeiten sind ebenso vielseitig wie individuell.

Zwei große, gut geschnittene Zimmer bieten ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Lebenskonzepte: klassisches Schlafzimmer, ruhiges Homeoffice oder ein inspirierender Arbeitsbereich mit klarer Trennung zum Wohnen. Gerade für Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten, bietet diese Wohnung ein außergewöhnlich stimmiges Umfeld.

Dazu gibt es die Möglichkeit, durch eine Anpassung des Grundrisses im Wohnbereich ein weiteres, drittes Zimmer zu schaffen, das als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann.

Hinweis: Die im Exposé gezeigten Bilder wurden im möblierten Zustand aufgenommen. Die Wohnung wird leer und unmöbliert vermietet.

Diese Wohnung eignet sich besonders für:

- Einzelpersonen mit Wunsch nach großzügigem Wohnen
- Paare und kleine Familien mit Platzbedarf und Anspruch
- Berufstätige mit Homeoffice-Anteil
- Selbstständige / Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten stilvoll verbinden möchten

## Ausstattung

- Großzügige, helle und freundliche Räume
- Drei Balkone mit Blick in den Hinterhof/Garten oder auf die Kinzig
- Hochwertige Wohnküche mit Balkon
- Großzügiger, heller und moderner Wohn/Essbereich mit Balkon
- Zwei elegante, flexibel nutzbare Schlafzimmer (1 mit Balkon)
- Durchgängiger, edler Parkettboden
- Hohe Decken mit klassischem Stuck
- Modernes, lichtdurchflutetes Bad mit exklusiver Ausstattung
- Waschküche im Keller

- Eigenes Kellerabteil als Lagermöglichkeit
- zusätzliche Lagerfläche im Dachspitz über dem Wohnbereich

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

**Lage**

Die Villa liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit Blick auf die Kinzig, gleichzeitig äußerst zentral. Das Klinikum, die Innenstadt sowie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar – eine seltene Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	193,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



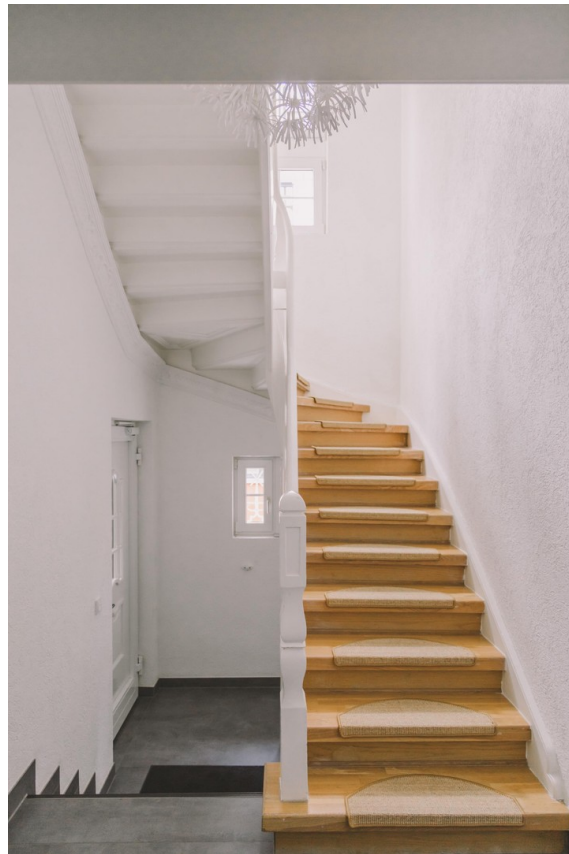
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

